

Dringend gebraucht: bezahlbarer Wohnraum

*München platzt aus allen Nähten ...
Pendler*innen stehen täglich im Stau*
ist heute immer wieder zu hören.

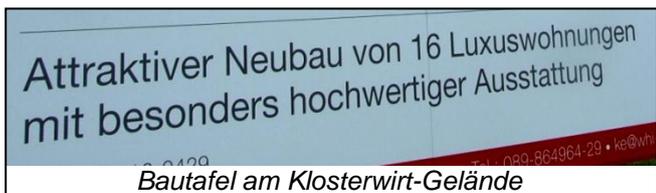
Und es geht noch weiter:

Die Prognosen sind alarmierend: Sie sagen einen Bevölkerungszuwachs in der Region München von zusätzlich 400.000 Einwohnern bis zum Jahr 2035 voraus.

Hierin zeigt sich das Ergebnis einer fehlgeleiteten Struktur-Politik der bayrischen Staatsregierung, die einseitig die Metropolregionen fördert und dafür die ländlichen Regionen aushungern lässt. Die Folge sind weitere Abwanderungen, Wohnungsleerstand, Verödung auf der einen Seite und ausufernde Siedlungspolitik mit dem bekannten Siedlungsbrei rund um München.

Aber anstatt diese Entwicklung zu kritisieren, wird oft nur noch stereotyp in den Umlandgemeinden gefordert: wir brauchen Wohnbauland, Gewerbeparks, Straßenausbau.

Orte wie Grafrath und Kottgeisering können die Wohnprobleme von München nicht lösen.



Es fehlt nicht in erster Linie der Wohnraum, sondern bezahlbarer Wohnraum. Die versprochenen Instrumente wie die Mietpreisbremse haben nicht gewirkt. Und der soziale Wohnbau wurde in den letzten 15 Jahren immer mehr reduziert, von 3 Mrd. Euro auf jetzt 1 Mrd. Euro jährlich bundesweit. Die Folgen waren absehbar. So ist der Bestand an Sozialwohnungen in dieser Zeit von 2,5 Mio auf ca. 1,0 Mio zurückgegangen.

So könnte es aussehen:

Kostengünstiger Wohnraum auf dem östlichen Märchenwaldgelände in Grafrath

Für das Grundstück des ehemaligen Märchenwald-Geländes an der Villenstr. Nord ist u.a. eine Wohnbebauung angedacht. So laufen auch Verhandlungen für einen kostengünstigen Erwerb eines Teils des Märchenwaldgeländes durch die Gemeinde.

Kostengünstiger Wohnbau: gemeinschaftliches Wohnen für jung und alt

Hinzu kommt, dass pro Einwohner*in immer mehr Wohnraum beansprucht wird.

Es ist aber auch verständlich, wenn zum Beispiel ältere alleinstehende Mieter*innen bei den heutigen Mietpreisen nicht aus der großen, noch günstigen Mietwohnung ausziehen wollen. Auch in unseren Orten ist das Problem bekannt: Sind die Kinder aus dem Haus, leben ältere Menschen in zu großen Häusern. Sie möchten aber vor Ort bleiben. Das Angebot an altersgerechten Wohnungen ist aber kaum vorhanden. Erste Initiativen auch auf dem Land (z.B. Schondorf) versuchen es - wie z.B. mit dem Konzept "Wohnen für Hilfe" mit sog. Wohnpatenschaften: Ältere Menschen stellen freien Wohnraum zur Verfügung für jüngere Menschen, die dafür Hilfe im Haushalt, Garten etc. leisten.

Nun wird versucht, mit sogenannten Einheimischen-Modellen vergünstigtes Bauland bereitzustellen. Hier von profitieren aber nur diejenigen, die für ein Eigenheim die Finanzmittel aufbringen können. Wer auf Grund geringen Einkommens oder Rente auf günstigen Miet-Wohnraum angewiesen ist, hat davon nichts.

"Soziale Bodennutzung" - die Gemeinden können günstigen Wohnraum schaffen

Deshalb muss die Gemeinde hier mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorsorgen. Ein wirkungsvolles Instrument ist die "soziale Bodennutzung". Dabei kommt bei neuen Ausweisungen von Bauland ein Teil der Bauland-Wertsteigerung (ca. 40-50 %) der Gemeinde für die Bereitstellung von sozialem Wohnraum und für Aufwendungen der Infrastruktur zugute. Deshalb haben wir dazu in Grafrath einen entsprechenden Antrag gestellt (siehe <http://www.gruene-grafrath.de/>). Außerdem wollen wir am Beispiel des für eine Bebauung in Frage kommenden Grundstücks an der Villenstr. Nord (ehemals Märchenwald) zeigen, welche Möglichkeiten wir uns vorstellen.

Unter kostengünstigem Wohnungsbau soll hier nicht verstanden werden, soziale Standards wegzulassen oder minderwertig zu bauen. Damit wird verhindert, dass solche Bauten in den Folgejahrzehnten wieder an zeitgemäße Standards angepasst werden müssen oder Quartiere geschaffen werden, die irgendwann Ausgrenzungsgänge hervorrufen.

Kostengünstiger Wohnungsbau hat zum einen damit zu tun, die vorhandene Situation, z.B. Erschließung, Baugrund usw. zu analysieren. Daraus sind dann die

entsprechenden Konsequenzen zu ziehen. Folgende Grundüberlegungen zu den Wohnstandards und Wohnbedürfnissen müssen gemacht werden: Kann auf teure Keller und Tiefgaragen verzichtet werden? Sind die gängigen Grundrisse und Anordnungen der Wohnungen noch zeitgemäß, wie sehen Nachbarschaften aus? Welche Anforderungen stellen wir an Wohnum-

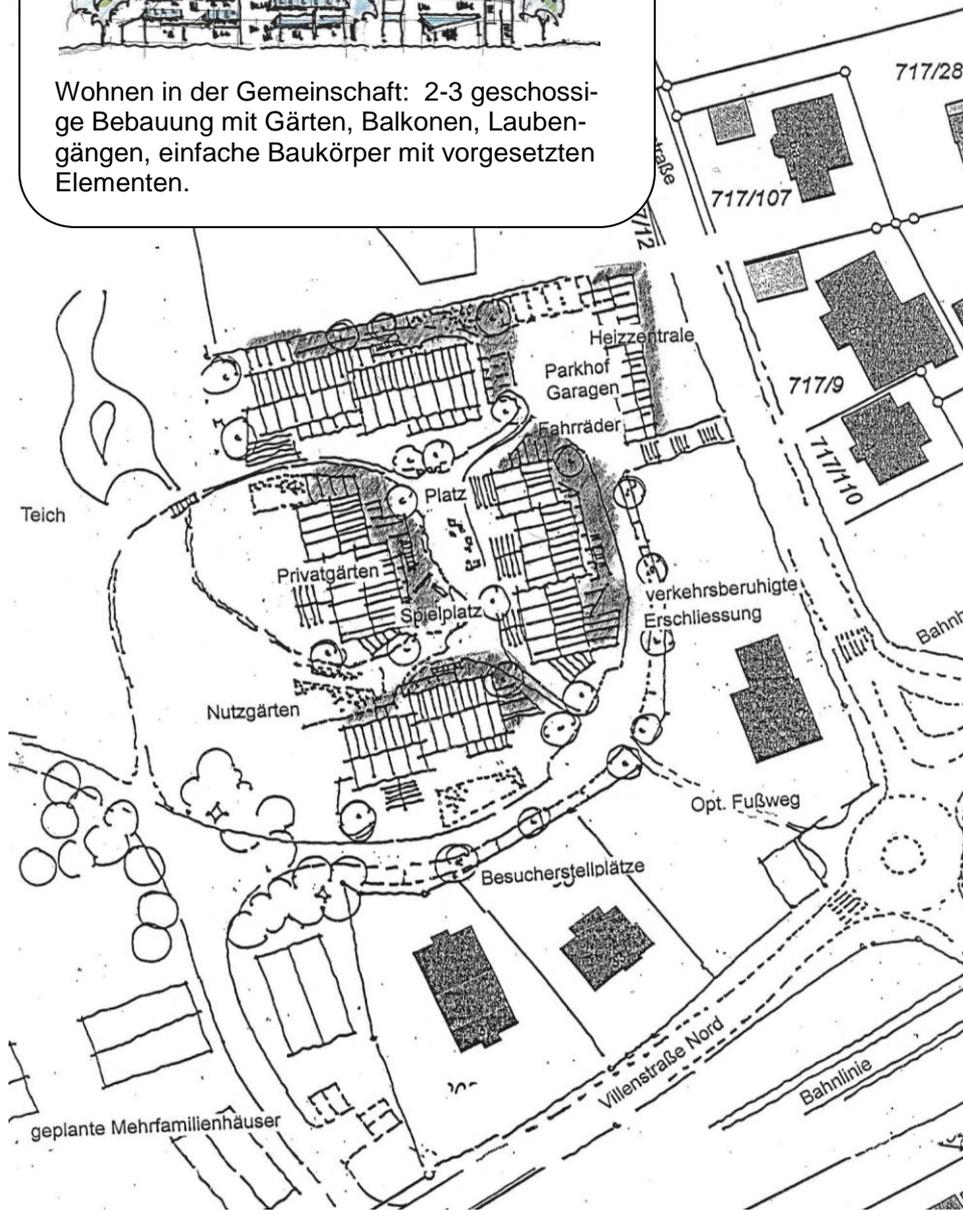
felder für Kinder, junge Familien und Senioren? Ist das Einfamilienhaus mit 500 m² Grund und Abstandsflächen rings ums Haus immer noch das Erstrebenswerte, selbst wenn es bezahlbar ist?

Für das östliche Märchenwaldgrundstück könnte man sich Folgendes vorstellen:

Eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße führt zu einem Parkhof. Über den Parkgaragen, etwa auf Höhe der Moorenweiser Straße könnte ein Heizhaus mit BHKW und Hackschnitzelversorgung errichtet werden.



Wohnen in der Gemeinschaft: 2-3 geschossige Bebauung mit Gärten, Balkonen, Laubengängen, einfache Baukörper mit vorgesetzten Elementen.



Das Innere der Wohnanlage wäre verkehrsfrei, mit dem geplanten Fußwegenetz und den Nutzungsmöglichkeiten auf der verkehrsberuhigten Straße und dem Parkhof ergäbe sich auch ein vielfältig nutzbarer Spielbereich für Kinder. Ergänzt würde ein Kleinkinderspielbereich im Innenhof. Die Anordnung der Gebäude um einen Innenhof schafft Begegnungsmöglichkeiten für Groß und Klein. Gemeinschaftsgärten könnten die Freude am Gärtnern mit Kindern fördern.

Eine soziale Mischung der künftigen Bewohner*innen wäre ein erstrebenswertes Ziel, wobei neben Mietwohnungen, z.B. im Eigentum der Gemeinde auch Eigentumswohnungen für entsprechende Grafrather Käuferschichten ebenso möglich sein könnten, z.B. für die oft angesprochenen „Umsteiger von großen Familienhäusern“ auf altersgerechte Wohnungen in der Gemeinschaft.

Überschlägig könnten auf dem Gelände ca 2 500 - 3000 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden, was ungefähr zwischen 1800 m² und 2 300 m² Wohnfläche oder 25 - 30 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe entsprechen würde. Eine Realisierung in Abschnitten ist denkbar.